lieh über den Einsatz der gesamten bilanzierten Material- und Arbeitskräftekapazitäten entscheiden können. In Rathenow sind die guten Resultate bei der Wohnrauminstandhaltung auch darauf zurückzuführen, daß die vorhandenen Kapazitäten ohne Beeinträchtigung zweckgebunden eingesetzt werden. Zur besseren Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnraums und damit zur Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms trägt es bei, wenn die örtlichen Volksvertretungen und ihre Räte den zweckgebundenen Kapazitätseinsatz für diese Aufgabe — wie auch auf den anderen Teilgebieten des komplexen Wohnungsbaus — stärker kontrollieren und durchsetzen. Diese Verantwortung wird auch durch § 4 Abs. 3 der AO über die Planung, Verwendung und Abrechnung finanzieller Fonds in den volkseigenen Betrieben der Wohnungswirtschaft vom 10. Februar 1983 (GBl. I Nr. 7 S. 82) untermauert; es wird ausdrücklich untersagt, die für die geplanten materiellen Aufgaben vorgesehenen finanziellen Mittel für andere Aufgaben einzusetzen.

Dieser Anforderung an die Staatsdisziplin wird dort am besten Rechnung getragen, wo die vorhandenen Kapazitäten unter Beachtung aller Seiten des Wohnungsbauprogramme bilanziert werden. Diese Frage spielt nicht nur unter dem Aspekt der Ausgewogenheit und Zweckbindung eine Rolle. Mitunter stehen die bilanzierten Kapazitäten nicht im richtigen Verhältnis zum tatsächlichen Bedarf, weil ihnen Bedarfsmeldungen des VEB GW/KWV zugrunde liegen, die auf Erfahrungswerten beruhen. Solche „Schätzungen" stimmen aber oft nicht mit den bestehenden Anforderungen an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen überein. Effektiveres Instandhalten verlangt deshalb auch in der Planungsarbeit hohes Verantwortungsbewußtsein. Nur auf dieser Basis können die VEBs GW/KWV der Forderung Rechnung tragen, „die Kräfte und Mittel so einzusetzen, daß die sozialen Aufgaben mit dem günstigsten Verhältnis von Aufwand und Ergebnis gelöst werden".[7]

3. Wenn seit 1971 fast 2 Millionen Wohnungen gebaut wurden, zeugt das von hervorragenden Leistungen der Bauarbeiter. Dennoch gibt es Fälle, in denen die Qualität fertiggestellter Wohnungen nicht vollständig den gesellschaftlichen Anforderungen entspricht. Unabhängig davon, ob Mängel bereits bei der Übergabe von Neubauwohnungen an Mieter vorliegen oder ob sie kurz danach auftreten, stellen sie eine Verletzung der Instandhaltungspflicht des Vermieters dar. Hinter dieser juristischen Bewertung verbergen sich zugleich volkswirtschaftliche Verluste, weil den Wohnungsbaukombinaten Kosten für Nacharbeiten entstehen oder außerplanmäßig — weil vorfristig — Instandhaltungskapazitäten eingesetzt werden müssen.

Da bestimmte Mängel ohnehin nicht mehr vollständig reparabel sind, müssen während des gesamten Bauprozesses bis zur Fertigstellung hohe Qualitätsmaßstäbe angelegt werden. Damit wird besonders den Technischen Kontrollorganisationen große Verantwortung übertragen. Dem entspricht es z. B., wenn die TKO im VEB WBK Erfurt mangelhafte Wandelemente nicht mehr auf die Baustelle läßt und somit eine Quelle für Verletzungen der Instandhaltungspflicht schließt.

4. Eine gesellschaftliche Potenz bei der Instandhaltung des Wohnraums ist die Mitwirkung der Bürger. Sie ist keinesfalls — was mitunter noch falsch verstanden und praktiziert wird — ein Notbehelf für fehlende Handwerkerkapazitäten. Die Mitwirkung der Mieter an der Instandhaltung ihrer Wohnungen ist vielmehr Bestandteil der sozialistischen Lebensweise; sie ist Verknüpfung von Zivilrechtsbeziehungen mit der Entwicklung der sozialistischen Demokratie (§§ 9, 14, 44, 97, 114 ff. ZGB).

Viele gute Erfahrungen beweisen, daß die Mietermitwirkung — ideologisch richtig vorbereitet und motiviert sowie gut organisiert — eine spürbare Reserve bei der Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse darstellt.[8] Entscheidend ist, daß die Mieter planmäßig und zielstrebig in die Prozesse der Wohnrauminstandhaltung einbezogen werden. Untersuchungen belegen, daß in den Vermieterbetrieben, in denen Pflichtverletzungen bei der Instandhaltung verhältnismäßig häufig sind, auch die Mietermitwirkung keine gebührende Beachtung findet. Allein die Zahl der Mitwirkungsverträge sowie der Reparaturstützpunkte weist noch nicht aus, welches Maß an Initiative und Einsatzbereitschaft hier entwickelt wurde.

Zunehmend werden in der Praxis auch positive Erfahrungen mit Hausreparaturplänen gemacht; sie dürfen allerdings keine Zweitauflage der Mitwirkungsverträge sein (also z. B. keine Festlegungen zu Anliegerpflichten u. ä. enthalten). Der Hausreparaturplan ist vielmehr inhaltlich eine präzisierende Ergänzung zum Mitwirkungsvertrag; er umfaßt, ausgehend von den grundsätzlichen Pflichten aus dem Mitwirkungsvertrag, die konkreten Aufgaben der Mieter vor allem bei der regelmäßigen Pflege und Wartung gefährdeter und stark beanspruchter Ausrüstungsgegenstände sowie der Bausubstanz und hinsichtlich der sofortigen Durchführung von Kleinst- oder Kleinreparaturen. Natürlich muß der Hausreparaturplan auch die konkreten Aufgaben des Vermieters enthalten. Beide Seiten müssen bilanzmäßig abgesichert sein, damit dieser Plan ein wirkungsvolles Instrument zur Sicherung der Wohnraumerhaltung ist.

Es gehört auch zur Rathenower Erfolgsbilanz, daß Bürgerinitiativen als Ergänzung betrieblicher Eigenleistungen verstanden und geplant werden. Deshalb muß das Ausstattungs- und Leistungsniveau der Reparaturstützpunkte und Ausleihzentren bedarfsgerecht auf die Mitwirkung an Instandhaltungsaufgaben des Vermieters zugeschnitten sein.[9]

5. Die Verantwortung der örtlichen Staatsorgane wurde bereits im Zusammenhang mit Bilanzierungsfragen betont. Diese Verantwortung ist natürlich wesentlich umfassender.[10] [11] Die örtlichen Volksvertretungen und die Räte der Bezirke, Kreise, Städte und Gemeinden sind für die komplexe Leitung und Planung der Baureparaturen an Wohngebäuden und — darin eingeschlossen — auch der Instandsetzung und Instandhaltung verantwortlich (§§ 26, 40, 51 Abs. 3, 58 GöV). Im Blickfeld der staatlichen Leitungstätigkeit muß dabei liegen, mit allen Maßnahmen zu sichern, daß die VEBs GW/KWV ihren staatlichen Versorgungsauftrag als Vermieter nach den dafür maßgeblichen gesetzlichen Festlegungen (besonders §§ 94 bis 119 ZGB) erfüllen. Das erfordert die kollektive Verantwortung der Volksvertretungen und ihrer Räte und eine enge Gemeinschaftsarbeit mit allen gesellschaftlichen Kräften im Territorium, insbesondere mit den Ausschüssen der Nationalen Front der DDR.

In diese Verantwortung ist auch die staatliche Kontrolle eingeschlossen. Wie die Betriebe der Wohnungswirtschaft ihren Versorgungsauftrag als Vermieter erfüllen, darüber geben auch die Pflichtverletzungen bei der Instandhaltung und deren Ursachen Auskunft. In dieser Richtung sollte die analytische Tätigkeit verstärkt werden. Das betrifft neben Analysen von Mängelanzeigen und deren Erledigung sowie des Inhalts von Reparaturaufträgen auch den Inhalt von Eingaben. Noch nicht immer beachten örtliche Staatsorgane die Eingaben als Ausgangspunkt für staatliche Entscheidungen und für die Kontrolltätigkeit.[11] Soweit es gerichtliche Verfahren zur Instandhaltung gibt, sollten die Gerichte die daraus zu verallgemeinernden Erkenntnisse den örtlichen Räten zuleiten, damit diese evtl. notwendige Maßnahmen einleiten können.

---

7 E. Honecker, a. a. O., S. 35.

8 Ergebnisse und Probleme bei der Mietermitwirkung waren z. B. Gegenstand einer Rechtskonferenz im Bezirk Potsdam (vgl. G. Feldmann/R. Nissel, „Mitwirkung der Bürger an der Instandhaltung von Wohnraum", NJ 1984, Heft 2, S. 64).

9 Wir haben z. B. festgestellt, daß vor allem Geräte für die Renovierung von Wohnungen ausgeliehen werden, also für Leistungen, mit denen die Mieter ihre Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung erfüllen. Doch hauptsächlich nur dazu wären Reparatur- und Ausleihstützpunkte der VEBs GW/KWV nicht erforderlich, denn Tapezier- und Malergeräte werden ebenso in Fachgeschäften oder von den BHGs ausgeliehen.

10 Vgl. Fußnote 4.

11 Vgl. K. Sorgenicht, Unser Staat in den achtziger Jahren, Berlin 1982, S. 112; K. Kleinert, „Eingaben — Instrument der Mitarbeit der Bürger", NJ 1984, Heft 10, S. 396 ff. Zu spezifischen Fragen der Eingabenarbeit unter dem Aspekt der Instandhaltung von Wohnraum und anderer zivilrechtlicher Vertragsverletzungen vgl. H. Lieske / R. Nissel, „Beitrag der örtlichen Staatsorgane zur Verwirklichung des Zivilrechts durch Eingabenbearbeitung", NJ 1984, Heft 3, S. 96 ff.; H. Lieske / R. Nissel, Inhalt und Ursachen von Vertragsverletzungen bei der Erfüllung von Miet-, Kauf- und Dienstleistungsverträgen sowie Schlußfolgerungen für die Lösung und Vorbeugung dieser Rechtskonflikte, Diss. B, Potsdam-Babelsberg 1982, S. 254 ff.